

PDR: Phát Đạt báo lãi: Khi doanh nghiệp bất động sản không lãi nhờ đất

CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt (Mã: PDR | Sàn: HSX)

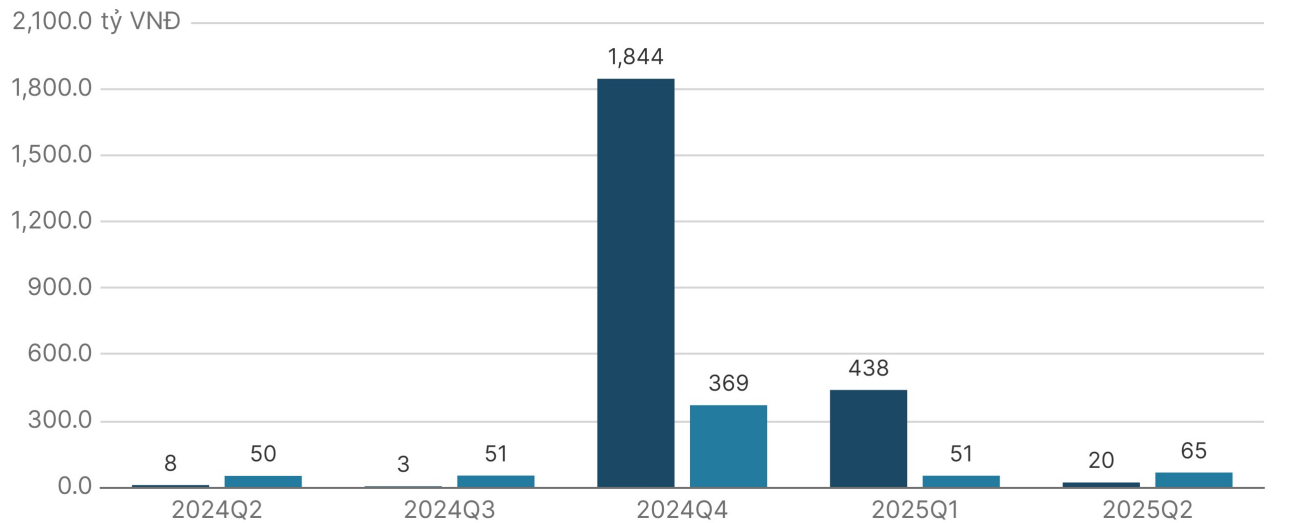
CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt vừa công bố báo cáo tài chính quý 2/2025 với kết quả lợi nhuận sau thuế **đạt 65 tỷ đồng**, tăng gần **30%** so với cùng kỳ năm ngoái.

1. Lợi nhuận ròng gấp hơn 3 lần doanh thu thuần

- Doanh thu thuần quý này chỉ đạt **gần 20 tỷ đồng**, thấp hơn cả mức **lợi nhuận** đem về.

👉 Mặc dù tăng **141%** so với cùng kỳ 2024, con số này vẫn **lao dốc mạnh** so với quý 1/2025 (**gần 438 tỷ đồng**).

Doanh thu thuần, Lợi nhuận sau thuế (PDR)



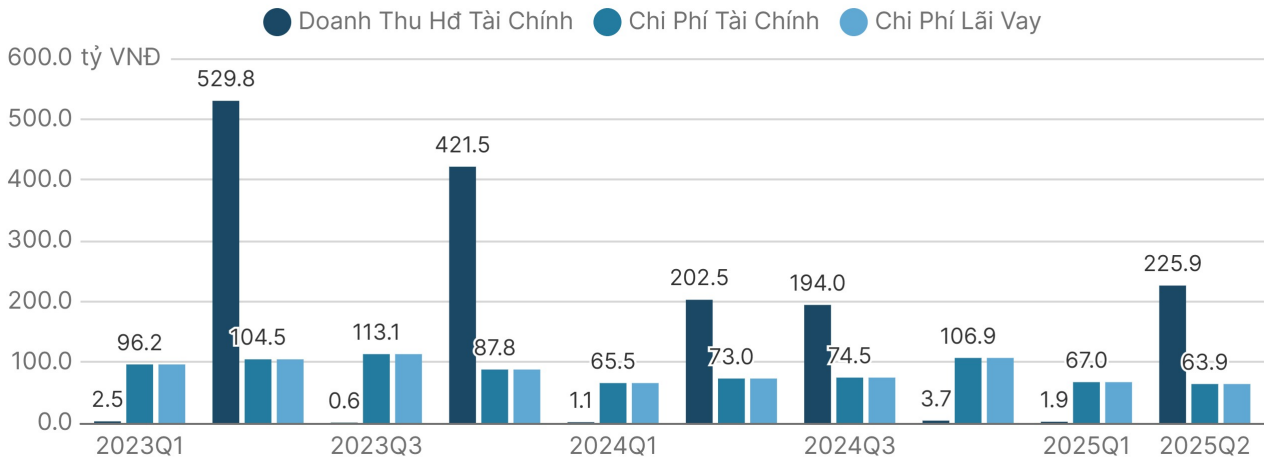
Nguồn, tổng hợp: BCTC PDR, fireant.vn.

2. "Cứu tinh" từ doanh thu tài chính

- Dù chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp lần lượt ở mức cao (**64 tỷ đồng** và **40 tỷ đồng**)

👉 Lợi nhuận ròng của PDR vẫn khả quan nhờ khoản **doanh thu tài chính lên đến 226 tỷ đồng**, tăng **11%** so với cùng kỳ.

Doanh thu, lợi nhuận hoạt động tài chính (PDR)



Nguồn, tổng hợp: BCTC PDR, fireant.vn.

- Khoản thu tài chính này đến từ việc thanh lý các khoản đầu tư và chênh lệch tỷ giá.
 - 139 tỷ đồng** từ thương vụ chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại CTCP Đầu tư BĐS Ngô Mây - chủ đầu tư Q1 Tower (Quy Nhơn)
 - 85 tỷ đồng** từ hoàn nhập chênh lệch tỷ giá sau khi chuyển đổi **30 triệu USD** khoản vay thành cổ phần cho đối tác ACA Vietnam Real Estate III LP

👉 Tổng cộng, doanh thu tài chính **gấp hơn 11 lần** doanh thu thuần quý II

3. Lũy kế 6 tháng: Tăng trưởng nhưng chưa đạt kỳ vọng

Chỉ tiêu	6T/2025	So với cùng kỳ
Doanh thu thuần	458 tỷ đồng	Tăng 169%
Lợi nhuận sau thuế	116 tỷ đồng	Tăng 13%

👉 Tuy nhiên, mức lợi nhuận này **mới chỉ hoàn thành 15.9% kế hoạch năm** mà công ty đề ra.

4. Kỳ vọng lớn vào nửa cuối năm

- Tại ĐHĐCĐ 2025, Chủ tịch HĐQT Nguyễn Văn Đạt cho biết **phần lớn doanh thu và lợi nhuận** sẽ được ghi nhận trong **nửa cuối năm 2025**, nhờ các dự án:
 - Quy Nhơn Iconic
 - Thuận An 1 & 2
 - Serenity Phước Hải
 - Bến Thành - Long Hải

- Ông cũng kỳ vọng doanh thu công ty có thể đạt **50,000 - 200,000 tỷ đồng** trong vài năm tới, dựa trên:
 - **Quỹ đất hơn 500 ha**
 - Xu hướng mở rộng đô thị tại TP.HCM, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu

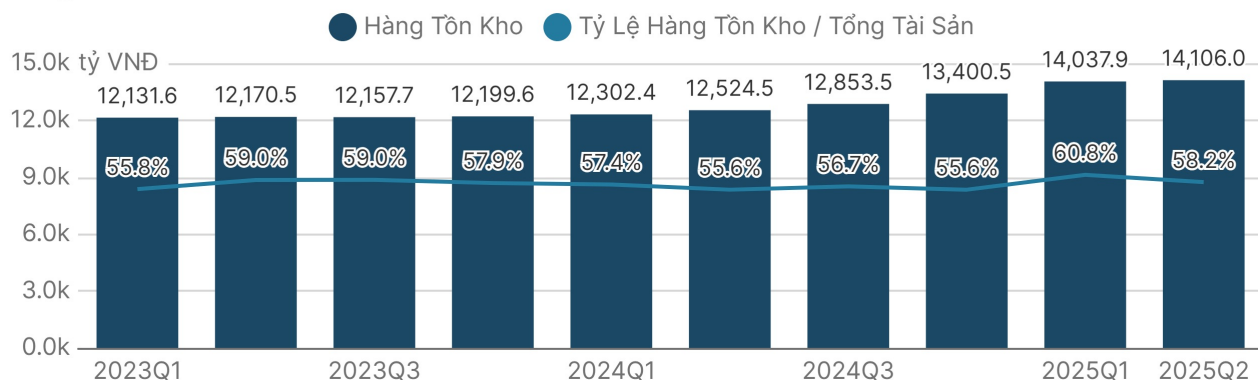


5. Cơ cấu tài sản: Hàng tồn kho vẫn “gánh” tài sản

Chỉ tiêu	Quý 2/2025	Ghi chú
Tổng tài sản	24,226 tỷ đồng	Tăng nhẹ so với đầu năm
- Hàng tồn kho	14,100 tỷ đồng	Chiếm ~60% tổng tài sản
- Tiền mặt	25 tỷ đồng	Giảm mạnh từ 343 tỷ đồng

👉 Tiền mặt **tụt hơn 90%**, phản ánh áp lực thanh khoản

Hàng tồn kho (PDR)



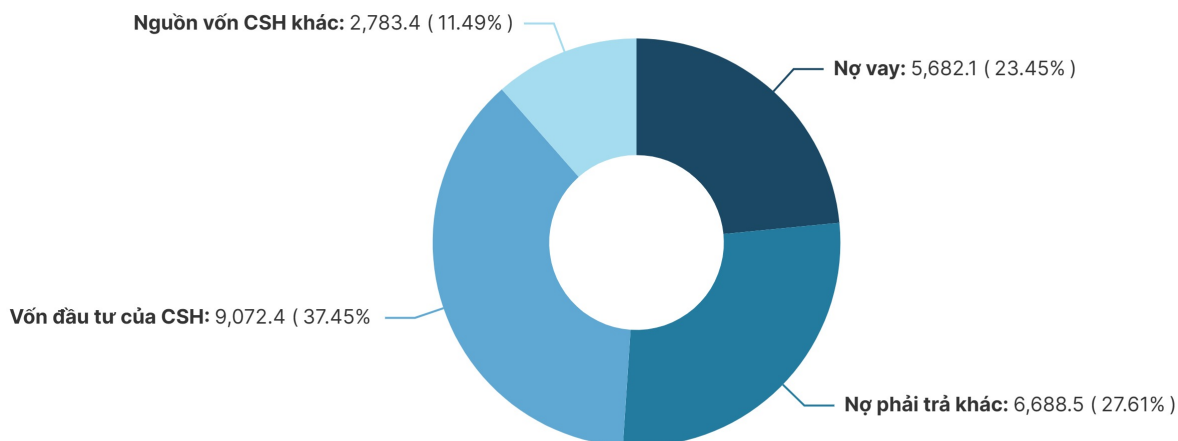
Nguồn, tổng hợp: BCTC PDR, fireant.vn.

6. Vay nợ gia tăng mạnh

Trong quý 2/2025:

- PDR vay mới gần **1,200 tỷ đồng**
- Tổng dư nợ vay tăng lên hơn **5,680 tỷ đồng**
 - Chủ yếu là **nợ dài hạn** từ **MBBank và VietinBank**

Cơ cấu Nguồn vốn chủ sở hữu (2025Q2) (PDR)



Nguồn, tổng hợp: BCTC PDR, fireant.vn.